

CURATORE FALLIMENTARE

DOTT. SSA ROBERTA ASUNI

Via G.B. Tuveri n. 12- 09129 – CAGLIARI

Tel. 070/4636855

C.F. SNARRT70S47B354M

E mail: roberta.asuni1@gmail.com Pec: robertaasuni@pec.it

Pec fallimento: f62.2008cagliari@pecfallimenti.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 62/08

Lotto 1: Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile costituito da Abitazione di tipo civile sito in Quartu S. Elena (CA), Via Scarlatti n. 30, Catasto Fabbricati, Foglio 29, Particella 3029 (ex 1682), Subalterno 2, Categoria A/3, Piano terra, consistenza vani 4,5. Presenza di abusi sanabili. L'immobile risulta occupato senza titolo.

Prezzo base Euro 74.250,00.

Lotto 2: Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile costituito da Abitazione di tipo civile sito in Quartu S. Elena (CA), Via Scarlatti n. 26, Catasto Fabbricati, Foglio 29, Particella 3029 (ex 1682), Subalterno 6, Categoria A/3, Piano terzo. Presenza di difformità catastali. L'immobile è libero.

Prezzo base Euro 64.800,00.

Lotto 3: Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile costituito da locale artigianale sito in Quartu S. Elena (CA), Via Scarlatti n. 28, Catasto Fabbricati, Foglio 29, Particella 3029 (ex 1682), Subalterno 3, Categoria C/3, Piano terra. Presenza di abusi sanabili. L'immobile risulta occupato senza titolo.

Prezzo base Euro 70.31300.

Il candidato prescelto dovrà sottostare al seguente **regolamento di vendita** disponibile presso la Cancelleria del Tribunale e presso il Curatore del fallimento:
il prezzo di vendita sarà stabilito in base alle situazioni previste nel programma di liquidazione e l'importo della cauzione è pari al 10% del medesimo prezzo;

le domande di partecipazione dovranno essere consegnate in busta chiusa con all'esterno le seguenti indicazioni:

- la procedura fallimentare alla quale si riferisce;
- i dati dell'interessato con un recapito telefonico.

Le buste chiuse dovranno contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, lo stato civile, il domicilio e il recapito telefonico del soggetto offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, ovvero, se trattasi di società, il certificato del Registro delle imprese da cui risultano i poteri. In tutti i casi dovrà essere allegata copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che presenta l'offerta; in caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà dichiarare nei tre giorni dall'individuazione del prescelto alla vendita, il nome della persona per cui ha presentato l'offerta, depositando il mandato.

In mancanza di tale deposito il prescelto diventerà il procuratore;

- il prezzo offerto;
- versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **Fallimento n. 62/2008**;
- Detto assegno in caso di mancata aggiudicazione, sarà immediatamente restituito dopo l'apertura delle buste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima predisposta, nell'ambito della procedura fallimentare, dall'Ingegnere Maurizio Ebau e del regolamento di vendita, una copia del quale dovrà essere inserito all'interno della busta e sottoscritto per accettazione in tutti i fogli. **Si specifica che gli immobili, come indicato nella CTU, presentano difformità, dal punto di vista sia catastale che urbanistico.**

Nello specifico con riferimento **all'immobile individuato da A1 si riporta quanto segue indicato dal CTU:**

"L'immobile risulta distinto al NCEU al Foglio 29, particella 3029, sub.2, consistenza 4,5 vani, categoria A/3.

A seguito di un'analisi documentale reperita tramite il portale telematico SISTER dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha potuto constatare che la visura planimetrica depositata, presenta alcune difformità rispetto lo stato dei luoghi rilevato. La dimensione della cucina risulta inferiore di 2,44 mq ed in particolare una parete della stessa che sia affaccia sul cortile posteriore, risulta di lunghezza inferiore di circa 1.00 mt rispetto a quanto riportato in visura planimetrica, inoltre, nel cortile esterno di pertinenza esclusiva, è stato realizzato senza nessuna autorizzazione un locale lavanderia di 5.40 mq .Dai documenti reperiti mediante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, Concessione in Sanatoria domanda Prot.7752 del 28/03/1986 reg. n.4/605 e Concessione di Variante prot. n. 10342 pratica n. 154 del 26/06/1991, e dal sopralluogo effettuato precedentemente, la difformità riscontrata risulta essere la stessa rispetto alla verifica catastale di cui sopra. Inoltre, dalla Concessione di Variante summenzionata è emerso che l'immobile ha subito un cambio di destinazione d'uso, da civile abitazione a laboratorio per attività artigianale anche se catastalmente ad oggi risulta essere accatastato come civile abitazione. Per quanto sopra esposto il sottoscritto ha constatato che le difformità risultano sanabili rispetto al titolo rilasciato dal Comune di Quartu Sant'Elena e precedentemente menzionato. Al fine di valutare meglio tutte le differenze riscontrate tra la planimetria catastale, lo stato assentito e lo stato dei luoghi, si consultino gli elaborati grafici.”

Con riferimento all'immobile individuato da A2 si riporta quanto segue indicato dal CTU: “L'immobile risulta distinto al NCEU al Foglio 29, particella 3029, sub.6, consistenza 4,5 vani, categoria A/3. A seguito di un'analisi documentale nel portale telematico SISTER dell'Agenzia delle Entrate il sottoscritto ha potuto constatare che la visura planimetrica catastale depositata risulta non conforme rispetto allo stato dei luoghi. In fase di rilievo sono state rilevate due partizioni interne in vetro mattone non rappresentate nella planimetria. Si segnala inoltre che in planimetria catastale è rappresentata una finestra della camera matrimoniale che di fatto non è presente ed inoltre non risulta rappresentato un locale ripostiglio presente di fatto esistente. Dal sopralluogo effettuato, il

sottoscritto ha constatato che l'immobile risulta non conforme alla Concessione in Sanatoria Prot. 26954 del 23/09/1994 reg. n.1/3 rilasciata dal Comune di Quartu Sant'Elena. In fase di rilievo sono state rilevate due partizioni interne in vetro mattone non rappresentate nella planimetria dello stato assentito. Si segnala inoltre che nella pianta dello stato assentito non risulta rappresentata parte della terrazza che tuttavia è sempre esistita ed è rappresentata anche nella planimetria catastale. Al fine di valutare meglio tutte le differenze riscontrate tra la planimetria catastale, lo stato assentito e lo stato dei luoghi, si consultino gli elaborati grafici.”

Con riferimento all'immobile individuato da A3 si riporta quanto segue indicato dal CTU: “L'immobile risulta distinto al distinto al NCEU al Foglio 40, particella 3406, sub.3, consistenza 173 mq, categoria C/3. Dai documenti reperiti tramite il portale telematico SISTER dell'Agenzia delle Entrate il sottoscritto ha potuto constatare che la visura planimetrica depositata non risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi rilevato. In particolare sono presenti delle difformità in ambienti e partizioni interne. Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla Concessione in Sanatoria Prot. 7752 del 28/03/1986 reg. n.4/605 e Concessione di Variante prot. n. 10342 pratica n. 154 del 26/06/1991. In particolare sono presenti delle difformità in ambienti e partizioni interne. Al fine di valutare meglio tutte le differenze riscontrate tra la planimetria catastale, lo stato assentito e lo stato dei luoghi, si consultino gli elaborati grafici.

- l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza di eventuali oneri gravanti sull'immobile, ivi compresi tutti quelli relativi alla regolarizzazione delle difformità o quelli riguardanti le eventuali rimozioni di opere abusive;
- di essere disposto a farsi carico di tutti gli oneri di smaltimento per eventuali beni presenti all'interno dell'immobile;
- di essere disposto a farsi carico di tutti gli oneri di smaltimento e/o di bonifica del bene oggetto di vendita, situazioni di inquinamento ambientale che dovessero emergere in futuro all'esito di accertamenti;
- di essere disposto a sollevare il fallimento da qualsiasi onere, anche sopravvenuto, conseguente ai difetti del bene oggetto di cessione e/o secondo legge per le operazioni di cui al precedente punto, scaturenti dalla

mancata ottemperanza a eventuali ordinanze e prescrizioni provenienti dai diversi comuni, dalla Regione Autonoma della Sardegna, dal Ministero competente o da qualunque altro ente o soggetto terzo comunque interessato.

Le modalità relative all'individuazione del candidato prescelto alla vendita sono le seguenti: in caso di un'unica offerta si procederà alla scelta dell'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara tra tutti gli offerenti assumendo come base d'asta l'offerta più alta pervenuta e prevedendo un rilancio pari al 2% del nuovo prezzo base.

Allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, il candidato prescelto sarà l'ultimo offerente.

*Il versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti al trasferimento e delle spese ulteriori poste a suo carico, dovrà compiersi entro 60 giorni dall'individuazione del prescelto alla vendita mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **Fallimento n. 62/2008**.*

Successivamente dovrà avvenire la stipula dell'atto presso il notaio, tempestivamente indicato dall'acquirente.

In caso di inadempienza decadrà dal diritto, e perderà la cauzione a titolo di multa e di pagherà, eventualmente, la differenza di cui alla seconda parte dell'art. 587 c.p.c.

L'acquirente sarà immesso nel possesso dell'immobile entro 30 giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento.

Le spese relative alla vendita, nonché, quelle di voltura e regolarizzazione catastale sono a carico dell'acquirente il quale potrà provvedere, ove ne ricorrano i presupposti e con esonero della procedura da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, alle incombenze relative alla sanatoria di cui alle leggi vigenti.

La vendita sarà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita si intende a corpo e non a misura e eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per motivo alcuno. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, per esempio, quelli



urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali per l'anno corrente la vendita e quello precedente non pagati dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

Le dichiarazioni contenute nel verbale di vendita dovranno essere riprodotte nell'atto di cessione per farne parte integrante e sostanziale, salvi gli adattamenti di forma che il notaio rogante riterrà opportuni.

Le domande di partecipazione dovranno essere consegnate al curatore in busta chiusa nei tempi e nei termini che saranno indicati nei diversi annunci pubblicitari.

